



Ordopopulusqueatellanus

# COMUNE DI SANT'ARPINO

Provincia di Caserta

**AREA V – Urbanistica ed Edilizia Privata - Infrastrutture – Mobilità**

Piazza Macrì n.1- Sant'Arpino (CE) 81030 - telefono: 081 5014511  
P.IVA: 01571580610 – C.F: 81000630616 - pec: [protocollo@pec.comune.santarpino.ce.it](mailto:protocollo@pec.comune.santarpino.ce.it)

## RELAZIONE ISTRUTTORIA E PARERE DEL RESPONSABILE AREA V

### PIANO URBANISTICO ATTUATIVO (PUA) DI INIZIATIVA PRIVATA – AMBITO “C2B” – VIA MARCONI – PROPONENTE: RES INVEST S.R.L.

#### 1. PREMESSA E FINALITÀ DELLA RELAZIONE

La presente relazione istruttoria è redatta dal Responsabile dell'Area V, in qualità di responsabile del procedimento, al fine di supportare tecnicamente e giuridicamente la proposta di deliberazione di Giunta Comunale relativa all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata in oggetto.

La relazione è redatta in conformità ai principi di:

- legalità, trasparenza e buon andamento dell'azione amministrativa;
- adeguata motivazione degli atti discrezionali;
- tutela dell'interesse pubblico urbanistico.

#### 2. QUADRO NORMATIVO DI RIFERIMENTO

Il procedimento di adozione e approvazione del PUA trova fondamento:

- nell'art. 26 della L.R. Campania n. 16/2004 e s.m.i.;
- nel Regolamento Regionale Campania n. 3 del 6 ottobre 2025, ed in particolare negli artt. 6 e 19;
- nel Piano Urbanistico Comunale (PUC), approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 6 del 21/05/2022;
- nelle Norme Tecniche di Attuazione del PUC, con particolare riferimento all'art. 17a relativo agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa;
- nella Deliberazione di Giunta Comunale n. 61 del 15/05/2024, istitutiva dell'Ufficio di Piano;
- nella Deliberazione di Consiglio Comunale n. 36 del 03/12/2025, di approvazione dello schema tipo di convenzione urbanistica.

#### 3. LEGITTIMAZIONE DEL SOGGETTO PROPONENTE

In data 01/07/2025, prot. n. 13171, e successive integrazioni prot. n. 20974 del 30/10/2025 e prot. n. 544 del 09/01/2026, nonché con nota acquisita al protocollo dell'Ente al n.8576 del 09/04/2026, relativa ad adeguamenti formali dello schema di convenzione urbanistica, il Sig. Angelo Belardo, nato a [REDACTED], residente a [REDACTED] alla via [REDACTED], C.F. [REDACTED], in qualità di legale rappresentante p.t. della RES INVEST Società a Responsabilità Limitata, P.IVA

04820110619, con sede in Succivo alla via [REDACTED], ha presentato istanza per l'adozione di un **Piano Urbanistico Attuativo (PUA)** di iniziativa privata.

Dall'istruttoria documentale emerge che la società **RES INVEST S.r.l.**:

- è proprietaria delle aree oggetto di intervento;
- risulta legittimata alla presentazione del PUA, rappresentando la maggioranza del valore imponibile delle aree interessate, come previsto dalla normativa regionale;
- ha prodotto idonea documentazione comprovante la disponibilità giuridica dei suoli;

Il soggetto proponente risulta, pertanto, proprietario e avente titolo sulle aree interessate e legittimato all'attivazione del procedimento ai sensi della normativa regionale vigente.

#### **4. INQUADRAMENTO URBANISTICO DELL'INTERVENTO**

L'area di intervento:

- è ubicata alla via Marconi;
- è identificata catastalmente al foglio 4, particelle 600 – 27 – 29;
- ha superficie complessiva di circa mq 5.000;
- ricade in ambito urbanistico "C2b" del vigente PUC, destinato a trasformazioni mediante strumento urbanistico attuativo;

Il PUA risulta coerente con la disciplina urbanistica vigente e rispetta i parametri edificatori e funzionali previsti dal PUC.

#### **5. CONTENUTI DEL PIANO URBANISTICO ATTUATIVO**

Il Piano prevede:

- la **cessione del 50% dell'area per la realizzazione degli standard urbanistici** (viabilità, verde pubblico e parcheggi);
- la **realizzazione diretta delle opere di urbanizzazione primaria**, con oneri interamente a carico del soggetto attuatore;
- la costruzione delle seguenti unità edilizie:
  - n. 2 edifici plurifamiliari (Edificio A e B), ciascuno su quattro livelli fuori terra oltre piano interrato, con volumetria pari a mc 1.592,50 per edificio, di cui:
    - mq 525 destinati a uso ufficio;
    - alloggio per il custode;
    - mq 1.067,50 destinati a uso residenziale;
  - n. 2 ville singole su due livelli fuori terra, per una volumetria complessiva di mc 420;
  - n. 2 ville capofila su due livelli fuori terra, per una volumetria complessiva di mc 420;
- La volumetria complessiva di progetto risulta pari a mc 4.025,00;

La proposta progettuale risulta correttamente articolata sotto il profilo urbanistico, edilizio e infrastrutturale.

#### **6. VALUTAZIONE DELL'INTERESSE PUBBLICO**

Secondo l'orientamento costante della giurisprudenza amministrativa e della prassi degli enti locali, il PUA di iniziativa privata è legittimo laddove sia dimostrata la **concreta sussistenza dell'interesse pubblico urbanistico**, che nel caso di specie si ravvisa nei seguenti elementi:

- acquisizione gratuita di aree per viabilità, verde pubblico e parcheggi;
- realizzazione di infrastrutture primarie senza oneri a carico del bilancio comunale;
- completamento e riqualificazione del tessuto urbano esistente;

- ordinata attuazione delle previsioni del PUC, evitando interventi edilizi disorganici.

L'intervento proposto non costituisce mera iniziativa edificatoria privata, ma si configura come **operazione di interesse pubblico a rilevanza urbanistica**, coerente con le strategie di sviluppo comunali.

## 7. VALUTAZIONE AMBIENTALE

Il Piano Urbanistico Attuativo in oggetto costituisce attuazione diretta e coerente del PUC vigente, già sottoposto a Valutazione Ambientale Strategica (VAS), e non comporta modifiche sostanziali agli obiettivi, alle strategie e alle destinazioni d'uso ivi previste, né determina effetti ambientali ulteriori o diversi rispetto a quelli già valutati in sede di pianificazione generale e nel relativo Rapporto Ambientale del PUC.

Alla luce di quanto sopra, ai sensi della Parte II del D.Lgs. 3 aprile 2006, n. 152 e s.m.i., la valutazione ambientale deve ritenersi già assolta nell'ambito del PUC e, conseguentemente, non si rende necessaria l'attivazione di ulteriore procedura di VAS né di verifica di assoggettabilità.

## 8. ESITI DELL'ISTRUTTORIA TECNICA

Dall'esame degli elaborati progettuali, della documentazione prodotta dal soggetto proponente e dei pareri acquisiti nel corso del procedimento, il Responsabile dell'Area V rileva che:

- il PUA è conforme al PUC vigente e agli strumenti di pianificazione sovraordinata;
- sono rispettati gli standard urbanistici minimi di legge;
- le opere di urbanizzazione risultano tecnicamente adeguate;
- lo schema di convenzione urbanistica risulta conforme allo schema tipo approvato dal Consiglio Comunale;
- le opere di urbanizzazione previste risultano compatibili con le infrastrutture e reti esistenti, con previsione di allaccio alle stesse nelle successive fasi attuative, previo ottenimento dei necessari pareri e nulla osta degli enti e gestori competenti”
- l'istruttoria tecnica risulta completa ed esauriente ai fini dell'adozione del Piano.

## 9. PRESA D'ATTO DEL PARERE DELL'UFFICIO DI PIANO

Il Responsabile dell'Area V prende atto del parere favorevole espresso dall'Ufficio di Piano con verbale prot. n. 3738 del 12/02/2026, reso sotto il profilo urbanistico, tecnico e giuridico-amministrativo, all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo di iniziativa privata – ambito “C2b”.

## 10. PARERE DEL RESPONSABILE DELL'AREA V

Alla luce dell'istruttoria espletata, come risultante dalla Relazione istruttoria e parere del Responsabile dell'Area V prot. n. 3765 del 13/02/2026, nonché dalla presente relazione integrativa, che ne costituisce aggiornamento e sostituzione a seguito dell'adeguamento del quadro normativo di riferimento e del completamento dell'istruttoria tecnica, il Responsabile dell'Area V esprime **parere favorevole** all'adozione del Piano Urbanistico Attuativo (PUA) di iniziativa privata – ambito “C2b” – Via Marconi, proposto dalla RES INVEST S.r.l.”

IL RESPONSABILE AREA V  
arch. Margherita Maria Busiello

MARGHERITA  
MARIA  
BUSIELLO  
10.04.2026  
00:17:19  
GMT+02:00

